

COMUNE DI SANTARCANGELO DI
ROMAGNA

(Provincia di Rimini)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
VARIANTE SPECIFICA
AL POC1 CON VALORE DI PUA
DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato
« Ambito AR. 5 Paglierani »

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ___ del __/__/____

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 31 e 35, legge regionale 20/2000

CONVENZIONE PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

L'anno duemilaventuno, addì _____ del mese di _____ (_____/_____/2021),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____
si sono costituiti il Signor:

A) Ing. CASADEI Natascia, nata a Cesena (FC) il 26 agosto 1980, domiciliata per la carica in Santarcangelo di Romagna (RN), presso la residenza comunale in piazza Ganganelli n. 1, la quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Settore Territorio del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), e quindi in nome, conto e rappresentanza del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN) con sede in piazza Ganganelli n. 1, codice fiscale e partita IVA 01219190400 - nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune" -, tale nominata con atto del Sindaco n. SI/29 dell'1 ottobre 2019 che si allega in copia conforme all'originale sotto la lettera "A", autorizzata alla firma del presente atto ai sensi dell'art. 4, comma 2, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 e dell'art. 107 commi 2 e 3, lettera C) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, e in esecuzione della determinazione n. _____ del _____ esecutiva ai sensi di legge, che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "B" a farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa e concorde volontà delle parti;

B) ANTOLINI SERGIO nato a Rimini (RN) il 26/01/1957, ed ivi residente in Via XX Settembre 1870 n. 165 int. 2, Codice Fiscale: _____, in qualità di Amministratore unico delle "Costruzioni meccaniche Paglierani" con sede in _____ (_____), Via _____ n. _____ nel seguito del presente atto denominato semplicemente "lottizzante", quale proprietaria delle aree ubicate in Santarcangelo di Romagna (RN), Via Emilia, Via Patrignani, Via Bruxelles e Via Madrid individuate ai mappali nn. 2, 76, 250 del foglio n. 21, di mq. catastali 15.430;

PREMESSO

- 1) che il sopraindicato intervenuto proprietario lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- 2) che per le aree non rientranti nella disponibilità del lottizzante ma di proprietà comunale, come meglio indicate negli elaborati grafici allegati al PUA, la sottoscrizione della presente convenzione da parte del Comune equivale a verbale di consegna ed immissione in possesso delle aree comunali per la realizzazione degli interventi previsti, come successivamente riportato nei seguenti articoli;
- 3) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie catastale complessiva di mq 15.430 (reali mq 15.362). e nei vigenti strumenti urbanistici sono classificate come segue:
 - A) *Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con D.C.C. n. 22 del 21/07/2010, in vigore a seguito della pubblicazione sul BURERT n. 119 del 15/09/2010 e successiva variante approvata con D.C.C. n. 41 del 09/05/2012, in vigore a seguito della pubblicazione sul BURERT n. 92 del 06/06/2012. Variante specifica al P.S.C. approvata con D.C.C. n. 9 del 26/02/2021 in vigore a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 73 del 17/03/2021:*
 - 1) "Territorio Urbanizzato -TU" sottoposto alla disciplina dell'Art. 33 delle NTA;
 - 2) "Ambito AR.5 - ambiti da riqualificare" sottoposto alla disciplina dell'Art. 49, 50, 51 delle NTA;
 - 3) "Aree idonee per l'insediamento di strutture commerciali (medio piccole non alimentari)", sottoposte alla disciplina dell'Art. 85 delle NTA;
 - 4) In parte in "Aree di ricarica indiretta della falda - ARI", sottoposte alla disciplina dell'Art. 14.4 delle NTA; ed in parte in "Aree di ricarica diretta della falda - ARD" sottoposte alla disciplina dell'Art. 14.3 delle NTA;
 - 5) "Zone ed elementi di interesse storico archeologico e siti di interesse archeologico individuati dal PSC" in parte in "area a potenzialità archeologica bassa", ed in parte in "area a potenzialità archeologica media", sottoposte alla disciplina dell'Art. 30 delle NTA;
 - B) Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con Delibera di C.C. n. 42 del 09/05/2012 in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 92 del 06/06/2012; Variante 2 al R.U.E. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 22/12/2016 in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 17 del 25/01/2017; Variante Specifica n. 2 al RUE approvata con D.C.C. n. 4 del 01/02/2019 in vigore a seguito della pubblicazione sul BUR n. 51 del 20/02/2019; Variante Specifica n. 3 al RUE adottata con Delibera

di C.C. n. 77 del 18/12/2019 in vigore a seguito di pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 4 del 08/01/2020:

1) "Territorio Urbanizzato –TU";

2) "Ambito AR.5 – ambiti da riqualificare per sostituzione (aree dismesse)" sottoposte alla disciplina dell'Art. 22 delle NTA;

C) Piano Operativo Comunale 1, approvato con D.C.C. n. 56 del 01/08/2017 in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 263 del 04/10/2017: *Le aree interessate dal PUA in oggetto rientrano tra le aree programmate nel POC 1 alla scheda d'ambito n. 10 (proposta 58);*

4) di recepire i pareri sotto descritti, le cui copie sono depositate agli atti e che il lottizzante dichiara di conoscere ed accettare, quali condizioni vincolanti per l'esecuzione del presente PUA:

- 1) Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Rimini, parere prot. n. 0010012 del 31/08/2020 recepito agli atti in data 31/08/2020 prot. n. 20706;
- 2) Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna, parere prot. n. 2020/0224296/P Pos. 13/2020 del 09/04/2020 recepito agli atti in data 09/04/2020 prot. n. 21173;
- 3) Adrigas s.p.a. parere del 18/09/2020 recepito agli atti in data 18/09/2020 prot. n. 22561;
- 4) Consorzio di Bonifica della Romagna, parere prot. n. 26686 del 22/09/2020 recepito agli atti in data 22/09/2020 prot. n. 22989;
- 5) Provincia di Rimini, Ufficio di supporto Tecnico Geologico, parere prot. n. 16738 fascicolo 07.04.03/0002/2020 del 12/10/2020 recepito agli atti in data 13/10/2020 prot. n. 25289
- 6) Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna, parere prot. n. 2020/0271625/P Pos. 124bis/2020 del 16/10/2020 recepito agli atti in data 16/10/2020 prot. n. 25757;
- 7) Hera s.p.a., parere prot. n. 0093209/20 del 06/11/2020 recepito agli atti in data 06/11/2020 prot. n. 27975;
- 8) E-Distribuzione s.p.a., parere prot. E-DIS-10/11/2020-0716863 del 10/11/2020 recepito agli atti in data 12/11/2020 con prot. n. 28343;
- 9) Servizi Tecnici del Comune di Santarcangelo di Romagna, parere del 20/11/2020 integrato in data 17/06/2021 prot. n. 16816;
- 10) A.N.A.S. s.p.a., parere prot. n. CDG 21960 del 12/04/2021 recepito agli atti in data 13/04/2021 prot. n. 10017;
- 11) Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Rimini, parere prot. n. 5993 pratica n. 44768 del 11/05/2021 recepito agli atti in data 12/05/2021 prot. n. 13073;
- 12) ARPAE, parere prot. n. PG/2021/80895 Sinadoc n. 22085/20 del 21/05/2021 recepito agli atti in data 22/05/2021 prot. n. 14268.
- 13) Provincia di Rimini, con Decreto del Presidente n. 92 del 03/08/2021 con nota pervenuta agli atti in data 03/08/2021 prot. n. 21572 comprensivo di parere positivo motivato di Valsat contenute nella Sintesi istruttoria allegata come parte integrante e sostanziale sub "A" al decreto;
- 14) Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, parere prot. n. 12431 del 16/08/2021 recepito agli atti in data 16/08/2021 prot. n. 23072;

5) che il progetto di Piano Urbanistico Attuativo ha ottenuto parere della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio, come previsto dall'art. 107 del RUE. nella seduta n. 2N/2021 del 05/08/2021, che si è espressa con parere favorevole condizionato: *"a condizione che non vengano utilizzati vetri con gradazioni troppo scure"* in relazione al fabbricato ad uso commerciale/terziario;

VISTI

A) La scheda 10 (proposta 58) relativa all'Ambito AR.5 del Piano Operativo Comunale (POC1), approvato con D.C.C. n. 56 del 01/08/2017, in vigore a seguito della pubblicazione sul BURERT n. 263 del 04/10/2017.

B) L'accordo ai sensi dell'Art. 18 della L.R. n. 20/2000 sottoscritto dal lottizzante in data 03/07/2019, notaio dott.ssa Linda Solaro rep. n. 7111 racc. n. 7313 registrato a Rimini il 12/07/2019 n. 7313 serie IT e ivi trascritto il 15/07/2019 R.G. n. 10671 R.P. n. 7111; successivamente integrato in data _____ a seguito di approvazione della presente variante;

- C) La richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata prot. 22838 del 26/07/2019 e successiva integrazione con richiesta di variante al POC1 con prot. n. 5956 del 02/03/2020;
- D) La deliberazione di Consiglio Comunale di adozione della variante al POC1 con valore di PUA di iniziativa privata n. 26 del 31/07/2020 pubblicata sul BURERT n. 292 del 19/08/2020;
- E) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Piano Urbanistico Attuativo presso:
- la segreteria del Comune a libera visione nei modi di legge dalla data del 19/08/2020 alla data del 19/10/2020;
 - l'Albo Pretorio al n. 680/2020
 - sul sito internet dell'Ente,
- in seguito ai quali sono pervenute n. 2 osservazioni:
- prot. n. 25618 del 16/10/2020 presentata dal Consigliere Comunale Fiori Marco;
 - prot. n. 26004 del 19/10/2020 presentata dal Servizio Attuazione Urbanistica.
- F) La deliberazione di Consiglio Comunale n. ___ del __/__/___ esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Urbanistico Attuativo e la successiva pubblicazione sul BURERT n. ___ del __/__/___;
- G) L'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, gli articoli 31 e 35 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. e la L.R. 24/2017;

Tutto ciò premesso:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
- Il lottizzante è obbligato in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal lottizzante con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo. Di conseguenza il lottizzante, per se e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, si obbliga esplicitamente a rendere edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione, ed a fare espresso riferimento alla presente convenzione negli atti preliminari e definitivi di vendita dei terreni e delle unità immobiliari su essi edificate all'interno della lottizzazione, inserendo obbligatoriamente negli stessi atti la seguente clausola:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di Piano Urbanistico Attuativo stipulata con il Comune di Santarcangelo di Romagna in data ____ e trascritta il ____ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

L'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione nonché ad inserire le clausole di cui al presente articolo nel contratto di ulteriore trasferimento dei lotti."

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341, secondo comma del Codice Civile.

- In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della stipula della convenzione, salvo se non diversamente specificato.
2. Le opere relative al contributo di sostenibilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi.
3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 60 (sessanta) mesi.
4. I termini di cui ai precedenti commi possono essere motivatamente prorogati dall'Amministrazione comunale per comprovati motivi ed a seguito di richiesta da parte del lottizzante, da presentarsi prima della scadenza del termine.
5. Ad avvenuta approvazione del PUA da parte del consiglio comunale, nelle more della stipula della presente convenzione urbanistica, potranno essere presentati i titoli abilitativi relativi alla demolizione del fabbricato esistente, alle opere di urbanizzazione, alle opere di cui al contributo di sostenibilità nonché i progetti edilizi per la realizzazione dei fabbricati. Il rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati non potrà avvenire fino a quando non saranno iniziati i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
6. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse, in ogni caso, le opere di urbanizzazione dovranno avere inizio entro 6 mesi dall'avvenuta stipula della convenzione urbanistica.
7. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i lottizzanti devono aver presentato il Permesso di Costruire per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo;
8. La cessione delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 6.
9. Tra le aree e/o opere da cedere al Comune, rientrano anche quelle del contributo di sostenibilità di cui all'accordo sottoscritto richiamato in premessa, e riportate in dettaglio nel successivo art. 7.
10. L'importo per le indennità di esproprio e di acquisizione delle aree anche a seguito di accordi bonari, il cui importo è ricompreso nel contributo di sostenibilità ai sensi dell'art. 4 dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto tra le parti e richiamato in premessa e ricompreso nel quadro economico per un valore massimo di € 17.000 dovrà essere versato al Comune in sede di rilascio del PdC delle opere di cui al contributo di sostenibilità e come meglio definite nel successivo art. 7.

ART. 4 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il Piano Urbanistico Attuativo, in conformità ai pareri degli Enti intervenuti nel procedimento e richiamati nell'atto di approvazione definitiva. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al D.Lgs 50/2016 e s.m.i.
2. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve comprendere tutta la documentazione relativa agli interventi da realizzare, compreso il computo metrico estimativo e quadro economico.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere fornito al Comune su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali. L'approvazione del progetto esecutivo avviene sotto forma di rilascio di Permesso di Costruire.

4. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal lottizzante, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 3, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata al lottizzante, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese del lottizzante.
5. Fanno eccezione al precedente comma 3, le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
6. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Direttore dei Lavori deve rilasciare il certificato di regolare esecuzione corredato dalle certificazioni e/o n.o. delle aziende erogatrici dei sottoservizi ed integrato dagli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni di cui al D.Lgs. 50/2016. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all' art. 35 comma 1 lettera a) del D.Lgs. 50/2016 funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, come nel caso di specie, sono eseguite direttamente dal lottizzante, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 16, comma 2-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in conformità ai progetti di cui all'articolo precedente;
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione. Il lottizzante si impegna a comunicare ai competenti uffici comunali la data di inizio lavori delle opere assentite; gli uffici e i servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto.
3. Gli esecutori delle opere, di cui all'art. 45, devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articoli 83 e 84 del D.Lgs. 50/2016 e smi;
4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal lottizzante, e comunicati al Comune con le modalità previste dal DPR 380/2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico del lottizzante così come tutte le spese del collaudo.
5. Qualora nel corso di esecuzione dei lavori di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo si dovessero verificare rotture o danni alle opere, realizzate e/o esistenti, il lottizzante resta obbligato al ripristino delle opere stesse secondo le indicazioni dell'Amministrazione.
6. Le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni della parte III e relativi allegati del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., nonché delle altre norme da questo richiamate.
7. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico e, potrà essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali.
8. Per l'individuazione della corretta quota parte delle dotazioni di P1 si dovrà tener conto della tabella riepilogativa in termini di superficie della Tav. A.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Le opere di urbanizzazione secondaria sono eseguite da impresa, di cui all'art. 45 ed in possesso dei requisiti di cui agli articoli 83 e 84 del D.Lgs. 50/2016, selezionata dal lottizzante mediante gara ad evidenza pubblica, sulla base del capitolato speciale d'appalto, con la procedura e i criteri previsti dal D.⁸⁷. 50/2016, in conformità al progetto esecutivo di cui all'articolo 4. Nel caso in cui il lottizzante sia impresa di cui all'art. 45 del D. Lgs. 50/2016 e qualificata come sopra descritto per tipologia ed importo rispetto alle opere oggetto di appalto, non potrà prendere parte, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 C.C. o tali da configurare un unico centro decisionale, alla procedura di affidamento;
2. Il lottizzante in qualità di stazione appaltante sarà esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere, fermi restando in capo al Comune i compiti di vigilanza sulle procedure di aggiudicazione ed esecuzione dei lavori. Esso si impegna al rispetto della disciplina prevista dal D.Lgs. 50/2016.
3. Il lottizzante è inoltre tenuto:
 - a) in quanto stazione appaltante, ad individuare ai sensi dell'art. 101 del D.Lgs. 50/2016 ed in conformità ai principi della Legge 7 agosto 1990, n. 241 s.m.i., un soggetto cui affidare i compiti propri del Responsabile del Procedimento, limitatamente al rispetto delle norme del Codice dei Contratti alla cui osservanza è tenuto;
 - b) a comunicare al Comune il nominativo del soggetto incaricato a ricoprire il ruolo di Responsabile del Procedimento;
 - c) a presentare al competente Ufficio del Comune, almeno 15 giorni prima dell'indizione della gara d'appalto copia di tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti;
 - d) a presentare al competente Ufficio del Comune, almeno 15 giorni prima dell'effettivo inizio delle opere, dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, attestante che la procedura di aggiudicazione è avvenuta nel rispetto del Codice dei Contratti, allegando a tal fine la documentazione redatta durante la procedura di aggiudicazione.
4. Fatte salve le norme che disciplinano il collaudo, come meglio specificato al comma seguente, l'esecuzione dei lavori è disciplinata dal capitolato speciale d'appalto e da un contratto di diritto privato regolamentati dai principi civilistici, i cui contenuti saranno negoziati tra privato che funge da stazione appaltante e operatore economico aggiudicatario, purché nei limiti stabiliti nell'ambito della procedura di affidamento delle opere e comunque in conformità alla normativa vigente.
5. I lavori appaltati:
 - a) sono eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal lottizzante, incaricati e a carico del medesimo, e comunicati al Comune prima dell'indizione della gara;
 - b) sono sottoposti a collaudo ai sensi dell'articolo 102 del D. Lgs. n. 50/2016 e delle relative norme regolamentari di attuazione, in combinato disposto con quanto previsto dall'articolo 17 della presente convenzione.
6. Per l'individuazione della corretta quota parte delle dotazioni di P2 si dovrà tener conto della tabella riepilogativa in termini di superficie della Tav. A.

ART. 7 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1. Le opere da realizzare che rientrano nel contributo di sostenibilità previste dalla scheda 10 (proposta 58) del POC, sono:
 - a) realizzazione delle opere di riqualificazione lungo la via Emilia, via Ugo Bassi e via Patrignani, nei pressi della rotatoria;
 - b) realizzazione di pista ciclabile nel tratto fra via Bornaccino e via Piadina,
 - c) razionalizzazione dell'intersezione fra la via Emilia e via Bornaccino,
 - d) realizzazione di nuovo tratto di pista ciclabile da realizzarsi in grande parte sul sedime dell'ex ferrovia Santarcangelo Urbino.
2. Il valore delle opere di cui al comma precedente, si intende riferito al quadro economico (esclusa iva) parte integrante della documentazione di PUA approvato, da scomputarsi dal contributo di sostenibilità definito in forma specifica nella scheda approvata e quantificato in € 770.002,20.

3. Si conviene tra le parti sin da ora che le stesse dovranno completate totalmente a regola d'arte anche qualora per tali interventi in sede di rilascio dei titoli abilitativi e/o in sede di esecuzione, per le stesse si rendesse necessario un importo complessivo superiore all'importo del contributo.
4. L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di convertire il contributo di sostenibilità con ulteriori opere e/o interventi così come previsto agli articoli 1.2.6 e 5.1.3 delle Norme tecniche di attuazione del POC 1.
5. L'importo di cui al comma 2 deve essere adeguatamente rendicontato alla conclusione dei lavori; qualora sia documentato un costo inferiore delle opere da realizzarsi, per qualunque ragione e/o causa, l'Amministrazione si riserva di integrare gli interventi descritti al precedente comma 1 con ulteriori opere, concordate tra le parti, fino a concorrenza di tale importo o in alternativa il lottizzante dovrà versare all'A.C. la quota residua mancante del contributo stesso ai sensi dell'art. 5.1 delle n.t.a. di POC1.
6. Si specifica inoltre che il titolo abilitativo del progetto delle opere rientranti nel contributo di sostenibilità quali la pista ciclabile sulla Via Emilia e l'attraversamento ciclo-pedonale sulla Via Emilia della pista ciclabile sul tracciato dell'ex-ferrovia dovrà comunque ottenere il rilascio dell'autorizzazione dei lavori di edificazione da parte di A.N.A.S. s.p.a. come indicato nel parere richiamato in premessa;

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere relative alla rete di distribuzione del gas metano, alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e alla rete telefonica fissa sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 4, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale delle stesse.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto attiene le opere di cui al precedente comma 1, il lottizzante provvede tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Piano Urbanistico Attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il lottizzante provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
5. Restano in ogni caso a carico del lottizzante, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi lottizzanti ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del lottizzante a prescindere dalle obbligazioni degli rivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima dell'ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 10 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi della vigente strumentazione urbanistica le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Urbanistico Attuativo, sono così quantificate:

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	mq	15.600
	Superficie edificabile massima (S.U.max)	mq.	4.917
	Superficie edificabile da Progetto (S.U.)	mq.	4.917
	Aree per servizi pubblici (<i>Strade, Parcheggi Pubblici, Pista Ciclabile, StandardVerde, Annessi stradali</i>)	mq	4.378

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale Comunale e del POC1 ed alle esigenze manifestate con l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di circa mq 4.378,00 e individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, Tavola n. G, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

- Parcheggio pubblico P1+P2 mq 1.994 individuato nella planimetria allegata con il colore verde;
- Viabilità comprensiva di marciapiedi e verde pubblico di pertinenza stradale di mq 2.384 individuata nella planimetria allegata con il colore viola.

3. Ai sensi dell'articolo 3, comma 2, lettera c) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e del vigente Piano Strutturale Comunale, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:

- a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
- c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi ovvero ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

ART. 11 – TOLLERANZE E MONETIZZAZIONE

1. Sono ammesse tolleranze nelle superfici che vengono cedute all'Amministrazione Comunale, fino ad un massimo del 2% (due per cento) di quanto stabilito dagli articoli precedenti.

2. Ove si manifesti una minore superficie per la cessione, oltre al limite stabilito di cui al comma precedente, la differenza verrà valutata sulla base del valore della monetizzazione di aree per opere di urbanizzazione come definite dalle deliberazioni comunali vigenti al momento del collaudo delle opere. L'importo così determinato dovrà essere versato all'Amministrazione Comunale prima dello svincolo delle fidejussioni di cui all'art.13.

ART. 12 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. Il lottizzante ha rimborsato al Comune, le spese sostenute per la pubblicità obbligatoria del Piano Urbanistico Attuativo, per un importo pari ad euro 537,00, l'importo è stato versato con bollettino postale n. VCYL 0171 del 24/07/2019.

2. Per quanto riguarda il verde per l'ombreggiamento dei parcheggi pubblici con accesso da Via Patrignani, ed il verde di mitigazione tra la Via Emilia ed il parcheggio pertinenziale privato, anche una volta ceduto in proprietà al Comune, rimane in carico, gestione e custodia del lottizzante in via permanente. L'individuazione esatta delle aree sopra richiamate e la manutenzione e gestione del verde dovrà essere definita nel dettaglio nella "relazione di verde pubblico - piano di manutenzione" che dovrà essere allegata al Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione. Vengono demandati al Servizio Decoro e Arboricoltura Urbana i dovuti controlli e verifiche sul rispetto di quanto indicato nella relazione sopra richiamata, il quale a propria discrezione potrà richiedere la modifica e/o ulteriori interventi di manutenzione e/o gestione.

3. Qualora il lottizzante non esegua gli interventi di manutenzione e/o gestione delle aree questi potranno essere eseguiti direttamente dal Comune il quale richiederà a risarcimento il rimborso di tutte le spese sostenute; a garanzia della corretta manutenzione dell'area sopra descritta, alla cessione delle aree dovrà essere prodotta apposita fidejussione di € _____ annui con scadenza incondizionata a garanzia della manutenzione e gestione del verde come riportato nel precedente comma, da presentare direttamente al Servizio Decoro e Arboricoltura Urbana.

4. Il lottizzante accetta la gestione e manutenzione delle aree destinate a verde di cui ai commi precedenti del presente articolo, esonerando il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare dalla gestione della medesima da parte del lottizzante.

5. Il lottizzante si impegna, inoltre, al versamento della monetizzazione del verde pubblico da standard previsto dall'art. 59 del vigente RUE di mq 2.950. Il valore della monetizzazione è definito dalla Delibera della G.C. n. 157 del 30/12/2016 avente ad oggetto "*aggiornamento del valore medio del terreno per monetizzazione del verde pubblico quale dotazione territoriale*" pari a 60 euro a mq di superficie da cedere per un totale di: 2.950 mq x 60€/mq = 177.000€. Si da atto che la Giunta Comunale si è già espressa favorevolmente in tal senso nella delibera di approvazione della variante al POC1 con valore di PUA. La ricevuta dell'avvenuto versamento sarà allegata alla richiesta di PdC per le opere di urbanizzazione.

6. A garanzia della monetizzazione di cui al precedente comma 5 è presentata apposita fidejussione di pari importo, con scadenza incondizionata, fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

ART. 13 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese del lottizzante e dei relativi oneri accessori ammonta a € 1'058.040,00 come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano di lottizzazione, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.

2. L'importo preventivato delle opere rientranti nel contributo di sostenibilità di cui all'art. 7 da eseguirsi a cura e spese del lottizzante e dei relativi oneri accessori ammonta a € 839.920,00 come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano di lottizzazione, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.

3. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, il lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____, per l'importo di € 1.058.040,00 con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 10. Il lottizzante per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo si obbliga ad integrare il valore della fidejussione rispetto alle entità attuali per aumento dei costi o per utilizzo di parte della fidejussione in seguito ad inadempimenti.

4. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il lottizzante ha prestato adeguata garanzia finanziaria per un importo di € 197.316,00 (polizza fideiussoria n. 390651224 in data 26/06/2019_ emessa da Assicurazioni Generali Spa) al momento della sottoscrizione dell'accordo citato in premessa, la quale viene integrata della quota mancante al raggiungimento dell'importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 2, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____, per l'importo di € 642.604,00 con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 10.

5. A garanzia degli obblighi assunti per la monetizzazione del verde pubblico di cui all'art. 12 comma 5, il lottizzante presta garanzia finanziaria con polizza fideiussoria n. _____ in data __emessa da _____, per l'importo di € 177.000,00 con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

6. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, di cui all'art. 17; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del lottizzante, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione. La fidejussione potrà essere ridotta fino alla concorrenza massima del 50% dell'importo garantito. Il consenso dell'Amministrazione alla riduzione della fidejussione sarà subordinato alla verifica dell'effettivo stato di avanzamento delle opere ed al collaudo parziale delle stesse che dovrà essere attestato in contraddittorio dal Comune e il collaudatore, entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori parziale e dal deposito delle certificazioni dovute per il collaudo/certificato di regolare esecuzione a cura e spese del lottizzante.

Le opere di urbanizzazione sotto elencate sono indispensabili ai fini del rilascio del collaudo parziale:

- impianto di illuminazione pubblica;
- allacciamento agli impianti di rete di:
 - a) fognatura bianca e nera
 - b) acquedotto
 - c) energia elettrica
 - d) linea telefonica
 - e) gas
 - f) pavimentazioni stradali (esclusi i tappeti);
 - g) marciapiedi e relativa cordatura;

7. La garanzia può altresì essere ridotta per l'effettivo importo delle spese sostenute provate mediante l'esibizione dei relativi documenti debitamente quietanzati, su richiesta del lottizzante, quando sia stato assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 8;

8. La garanzia per la parte rimanente sarà svincolata dal Comune solo dopo la registrazione e la trascrizione dell'atto di cessione gratuita di cui all'art. 18.

9. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del C.C. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento di qualsiasi obbligo di cui alla presente convenzione; l'operatività deve esplicarsi entro 30 giorni a semplice richiesta del Comune.

10. Ancorché le garanzie sono commisurate all'importo delle opere di urbanizzazione di cui ai commi 1 e 2, sonoprestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione delle opere oggetto della presente convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del lottizzante di cui all'articolo 19, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive. La garanzia copre infine, senza alcuna riserva, il diritto del Comune, ad eseguire in via surrogatoria, le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo.

11. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 14. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato ai sensi della L.R.15/2013 e s.m.i., entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo l'approvazione definitiva del PUA da parte del consiglio comunale, così come definito dal precedente art. 3, i lottizzanti possono presentare la domanda per ottenere i permessi di costruire in conformità alle norme, ai vigenti strumenti urbanistici comunali, al Piano Urbanistico Attuativo approvato. Dopo l'inizio delle opere di urbanizzazione, così come definito del precedente art.3, può essere rilasciato il permesso di costruire per l'edificazione in conformità alle norme, ai vigenti strumenti urbanistici comunali al Piano Urbanistico Attuativo approvato.
2. Gli atti abilitativi edilizi dovranno dimostrare il rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri degli Enti riportati in premessa.
4. L'efficacia degli atti abilitativi, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e all'art.29 della Legge Regionale n.15/2013, con le modalità e nella misura in vigore alla data di rilascio del permesso di costruire.
5. Richiamate le disposizioni di cui ai punti 6.1.2 e 6.1.3 dell'allegato 2 della DAL 186/2018 recepite dall'amministrazione comunale con atto del C.C. n. 60/2019, verrà applicato lo scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S, salvo accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal lottizzante sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti (punto 6.1.6 dell'allegato 2 della DAL 186/2018 Delibera C.C. 60/2019) da allegare alla comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione.
6. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 6, gli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 29 della L.R. n. 15/2013, non sono dovuti o dovuti in misura ridotta in quanto già assolti o parzialmente assolti con la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.
7. Prima di dare inizio ai lavori di costruzione del fabbricato relativo agli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo, devono essere iniziate le opere di urbanizzazione almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. Nessun permesso di costruire può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
8. Il deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) relativo ai singoli edifici, potrà avvenire solo previo collaudo così come previsto all'art.17, delle opere di urbanizzazione funzionali all'edificio per poterlo utilizzare in maniera autonoma ed indipendente come meglio indicato nella Tav. X.
9. Il deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) dell'ultimo edificio previsto nella lottizzazione potrà avvenire solo una volta che sia stato effettuato il collaudo delle opere di urbanizzazione nonché delle opere dovute dal contributo di sostenibilità e siano state cedute tutte le aree così come previsto agli artt.17 e 18 della presente convenzione.

ART. 15 – VARIANTI

1. Non comporteranno varianti al presente PUA le eventuali variazioni tipologiche o planivolumetriche, che diano luogo ad un fabbricato contenuto in piantanelle aree di massimo ingombro ed in alzato nel volume di massimo ingombro, come definito nella tav. D di P.U.A.;
Tali variazioni non dovranno comportare un aumento della Su di progetto né intervenire sulla quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche che dovranno rimanere invariate.
L'intervento globale dovrà ottenere parere favorevole della CQAP e considerato migliorativo rispetto all'assetto definito negli elaborati di piano .
2. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al comma precedente devono essere autorizzate con la procedura prevista per i Piani Urbanistici Attuativi.
3. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 16 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Interventi edificatori che prevedano destinazioni d'uso diverse da quelle di PUA approvato comunque ammesse, possono essere richiesti e autorizzati direttamente con titolo abilitativo, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente o in variante, qualora non implicino incremento del carico urbanistico.
2. In caso di modifiche di destinazioni d'uso comportanti incremento del carico urbanistico con conseguente necessità di reperire le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano di lottizzazione, si dovrà procedere con variante al PUA.

ART. 17 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere e gli interventi di cui sopra, il lottizzante presenta al Comune la comunicazione di fine lavori ai sensi della L.R. n. 15/2013 con allegate eventuali varianti inessenziali, tutte le certificazioni e dichiarazioni per il rispetto delle prescrizioni degli Enti intervenuti, con richiesta di attivazione delle procedure di verifica delle opere.
2. Ogni onere afferente al collaudo tecnico, amministrativo e strutturale a norma di legge delle opere di urbanizzazione di cui all'art.10 e quelle dovute per il contributo di sostenibilità di cui all'art. 7, sarà a carico del lottizzante, e dovrà essere svolto da tecnico abilitato, secondo quanto disciplinato dall'art. 102 del D.Lgs 50/2016 e smi. Il lottizzante nominerà il collaudatore sulla base della terna di nominativi forniti dal Comune, ai sensi del D.Lgs. 50/2016.
3. Il collaudo è effettuato su tutte le opere realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto esecutivo approvato e alle condizioni e prescrizioni degli Enti, nonché alle eventuali modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate con il Comune.
4. Il collaudo deve essere accompagnato dagli elaborati (in formato digitale) che rappresentino esattamente quanto realizzato, con allegati i seguenti documenti:
 - l'accertamento del costo effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere;
 - piano di manutenzione redatto in conformità con quanto previsto negli elaborati di progetto;
 - dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati corredate dagli schemi funzionali o progetti;
 - collaudo strutturale, se necessario;
 - documentazione fotografica redatta nel corso di realizzazione delle opere con particolare riguardo alle opere interrato e non più ispezionabili;
 - frazionamento delle aree da cedere suddivise per tipologia (strade, verde, parcheggi in sede propria, etc...), secondo le puntuali indicazioni che fornirà l'Ufficio Patrimonio;
 - documentazione necessaria per l'eventuale costituzione di servitù a favore del Comune per reti sottoservizi, etc...
5. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4 comma 6 della presente Convenzione. In difetto il Comune, previa diffida al lottizzante, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del lottizzante; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
6. Alle operazioni di collaudo, con sopralluoghi in sito e verifiche di funzionamento degli impianti annessi, parteciperanno i tecnici del Comune per propria competenza, e la conclusione effettiva dei lavori e la loro regolare esecuzione è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, direttore dei lavori, impresa aggiudicataria/esecutrice, collaudatore e tecnici del Comune.
7. Il lottizzante si impegna ad effettuare le modifiche ed i completamenti necessari, rilevati nella visita di collaudo definitiva entro i termini fissati dal Comune, a consegnare tutta la documentazione necessaria eventualmente mancante. In caso di inadempienza, scaduti i termini fissati, il Comune provvede a completare le opere con spese a carico del lottizzante secondo quanto indicato all'art. 13.
8. Le operazioni di collaudo delle opere, con esecuzione di eventuali completamenti e/o inadempienze e con presentazione della documentazione/certificazioni dovute, dovranno concludersi entro sei (6) mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Il Comune deve darne atto entro 30 giorni dal suo ricevimento.

9. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda alle dovute verifiche in contraddittorio con il direttore lavori/collaudatore entro sei (6) mesi dalla comunicazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda all'acquisizione delle aree con apposito atto entro i successivi tre (3) mesi, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
10. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale o collaudo al grezzo, a richiesta motivata dei lottizzanti ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui ai commi precedenti, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali o al grezzo non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 9.
11. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1669 del codice Civile, qualora nel corso di 10 anni dall'approvazione dell'atto di collaudo delle opere di urbanizzazione, le medesime, per vizio del suolo o per difetto di costruzione, rovinassero in tutto o in parte, oppure presentassero evidenti pericoli di rovina o gravi difetti di costruzione, il lottizzante sarà ritenuto responsabile nei confronti del Comune o dei suoi aventi causa e sarà tenuto al ripristino delle opere secondo le indicazioni del Comune.
12. Dopo l'ultimazione dei lavori e anche prima del rilascio del certificato di collaudo, il Comune per motivi di pubblico interesse ha facoltà di prendere in consegna le opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti.
13. Dopo il collaudo sono fatte salve le garanzie ed obblighi disciplinati dagli articoli 1167, 1168, 1169 del codice civile, entro i limiti ivi contenuti.

ART. 18 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni e le aree e/o opere del contributo di sostenibilità, previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.
2. Le aree e opere di cui al presente articolo sono elencate all'art. 10 comma 2 e all'art. 7 comma 1.
3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
Inoltre le aree oggetto di acquisizione al Comune dovranno essere libere da edifici destinati a cabina elettrica.
4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il Piano Urbanistico Attuativo e con la presente convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il lottizzante possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. Il lottizzante si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano state realizzate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il lottizzante è obbligato in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, il lottizzante proceda alla loro monetizzazione.

ART. 19 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di cui agli artt. 7 e 10, resta a carico del lottizzante sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 17.
2. L'onere indicato al comma 1 sarà dovuto anche nel caso in cui il Comune abbia effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 17.
3. La cura e la manutenzione del verde di arredo lungo la Via Emilia e del verde nei parcheggi pubblici, inclusa degli interventi necessari a garantire l'attecchimento delle alberature di cui si prevede la messa a dimora, resterà a carico del lottizzante anche dopo la cessione delle aree al Comune.
4. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non siano ultimate le opere di urbanizzazione e collaudate. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico del lottizzante, indistintamente, fino alla cessione delle opere di urbanizzazione al Comune.
5. Gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione degli edifici sui lotti di proprietà del lottizzante o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, sono a cura e spese del lottizzante.
6. Gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse in conseguenza di errate modalità di esecuzione, non riscontrabili in sede di collaudo, sono a carico del lottizzante, anche dopo essere state cedute al comune, in adempimento delle disposizioni di cui all'art. 1669 del C.C.

ART. 20 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo è composto da:
 - 1 - SCHEDE AMBITO N. 10 DI VARIANTE;
 - 2 - SCHEDE AMBITO N. 10 COMPARATE
 - 3 - INTEGRAZIONE ACCORDO SOTTOSCRITTO;
 - 4 - DICHIARAZIONE DI SINTESI DI VALSAT
 - 5 - RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI
 - 6 - RISPOSTA AI PARERI DEGLI ENTI – DOCUMENTO INTEGRATIVO DI VALSAT
 - 7 - RISPOSTA ALLE RISERVE DELLA PROVINCIA
 - 8 – RELAZIONE TECNICA;
 - 9 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
 - 10 - TAVOLE URBANISTICHE:
 - Tav. A - planimetria generale di progetto con standard
 - Tav. B - planimetria generale con distanze dai confini
 - Tav. C - planimetria generale con individuazione percorso carico/scarico merci
 - Tav. D - progetto palazzina uffici/terziario/supermercato
 - Tav. E - progetto/stato di fatto della razionalizzazione dell'intersezione via Emilia/via Bornaccino
 - Tav. F - pista ciclabile Via Emilia, planimetria in progetto e segnaletica
 - Tav. F.1 - comparativa pista ciclabile progetto
 - Tav. F.2 - progetto fermata autobus su Via Emilia
 - Tav. G - individuazione aree da cedere
 - Tav. H - aree da espropriare
 - Tav. H.2 - aree da espropriare in aggiunta alla tavola H
 - Tav. I - palazzina A residenziale
 - Tav. L - palazzina B residenziale
 - Tav. M - palazzina C residenziale
 - Tav. N - pista ciclabile aggiuntiva (pt. 1)
 - Tav. O - pista ciclabile aggiuntiva (pt. 2)
 - Tav. P - verifica superfici
 - Tav. Q - verifica superfici permeabili in profondità
 - Tav. R - parcheggio pubblico Via Patrignani/Via Ugo Bassi
 - Tav. S - sez. stradali e part. Costruttivi pt. 1
 - Tav. S.1 - sez. stradali e part. Costruttivi pt. 2

Tav. T - inquadramento generale
Tav. U - rendering
Tav. V - progetto verde
Tav. X - individuazione delle urbanizzazioni funzionali alle attività
Tav. Z - segnaletica stradale

11 - TAVOLE URBANISTICHE STATO DI FATTO:

Tav. As - rilievo stato di fatto
Tav. Bs - estratti PSC - RUE - POC
Tav. Cs - rilievo piano-altimetrico con individuazione di due sezioni stradali
Tav. Ds - punti di scatto
Tav. Es - impianto fognario esistente
Tav. Fs - vincoli urbanistici
Tav. Gs - tavola allegata a condono

12 - TAVOLE PROGETTO PUBBLICA ILLUMINAZIONE:

Tav. 00 - elenco elaborati
Tav. 1.01 - relazione generale
Tav. 1.02 - relazione di calcolo
Tav. 2.01 - parcheggi
Tav. 2.02 - via Emilia
Tav. 2.03 - incrocio
Tav. 2.04 - cabina Enel
Tav. 03 - schemi e calcoli
Tav. 04 - calcoli illuminotecnici

13 - TAVOLE SOTTOSERVIZI:

Tav. RT - relazione idraulica
Tav. 01 - inquadramento e stato di fatto
Tav. 02 - fognatura
Tav. 03 - acquedotto - gas metano
Tav. 04 - particolari tipici

14 - RELAZIONE DI PREVISIONE DI CLIMA E IMPATTO ACUSTICO

14a - INTEGRAZIONE PREVISIONE DI CLIMA E IMPATTO ACUSTICO

14b - 2^ INTEGRAZIONE PREVISIONE DI CLIMA E IMPATTO ACUSTICO

15 - VALSAT

15a - ANALISI SISTEMA VIARIO

16 - COMPUTO METRICO OO.UU.

17 - COMPUTO METRICO OPERE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

18 - QUADRI ECONOMICI

19 - SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

2. Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, vengono depositati in originale agli atti del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, e non vengono allegati materialmente alla convenzione, ad esclusione della tavola G che viene allegata al presente atto.

ART. 21 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione del Piano Urbanistico Attuativo e dei tipi di frazionamento delle aree in cessione e servitù, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del lottizzante.

ART. 22 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il lottizzante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione degli strumenti urbanistici comunali vigenti; trovano altresì applicazione, per quanto occorra:
- a) l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto;
 - b) l'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, come interpretato dall'articolo 76, comma 1, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, per il trasferimento di beni immobili interni al Piano Urbanistico Attuativo.

ART. 23 - FORO COMPETENTE

1. La risoluzione di eventuali controversie tra le parti in ordine alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione è di competenza esclusiva del Tribunale di Rimini, con esclusione del ricorso ad ogni procedura arbitrale.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Lottizzante

per il Comune